

# Begründung

**9. Punktuelle Flächennutzungsplanänderung  
„Ehemalige Herz-Kreislauf-Klinik“**



## **INHALT**

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES .....</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	4
1.2	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich .....	5
1.3	Verfahrensart und -ablauf .....	6
<b>2</b>	<b>GEGENSTAND DER 9. PUNKTUELLEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG .....</b>	<b>8</b>
2.1	Allgemeines zum Flächennutzungsplan .....	8
2.2	Aktuelle Darstellung und erforderlicher Wohnbauflächenbedarfsnachweis .....	8
2.3	Geplante Darstellung .....	9
<b>3</b>	<b>STANDORTWAHL.....</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>REGIONALPLANUNG .....</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>STÄDTEBAULICHE DATEN.....</b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>KOSTEN .....</b>	<b>11</b>

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Am Kandelnordfuß befindet sich das Gelände der orts- und auch landschaftsbildprägenden ehemaligen Herz-Kreislauf-Klinik, die 1972 eröffnet wurde. Nachdem das sogenannte Berghaus im rückwärtigen Grundstücksbereich 1982 und 1993 unter anderem um das an der Kandelstraße befindliche Diagnostikgebäude ergänzt wurde, wurde der Klinikbetrieb zum Jahresende 2003 eingestellt. Zwischenzeitlich (ab 2009) fungierten die Objekte als Pflegeklinik. Diese musste jedoch 2015 schließen, da kein ausreichender Brandschutz mehr sichergestellt werden konnte. Eine Nachnutzung konnte bisher nicht vereinbart werden, die Gebäudesubstanz verschlechtert sich fortlaufend und greift negativ in das Stadtbild ein.

Innerhalb der Region hat sich Waldkirch zu einem beliebten Wohnort entwickelt. Vergangene Bebauungsplangebiete, die der Schaffung von Wohnraum dienten, wurden jeweils in kürzester Zeit aufgesiedelt (bspw. „Unter der Kastelburg“ (2002), „Am Stadtrain“ (2002), „Mack-Areal“ (2009), „Am Schänzle“ (2015) oder „Papiergässle“ (2019). Das Baugebiet „Ebertle II“ (2020) befindet sich derzeit im Bau. Dennoch hält die Nachfrage nach Wohnungen weiter an - ein erheblicher Mangel ist fortlaufend festzustellen. Zudem ist Waldkirch auch als „Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt“ im Sinne von § 201a des Baugesetzbuchs klassifiziert. Um die Funktion als Mittelzentrum dauerhaft zu sichern, will die Stadt Waldkirch auch weiterhin Wohnbauland zur Verfügung stellen. Auf dem Areal der ehemaligen Herz-Kreislauf-Klinik ergibt sich nun die Chance, eine Fläche mit einer Größe von ca. 3,1 ha neu zu ordnen. Nach dem sinnvollen teilweisen Abbruch der bestehenden Gebäude soll insbesondere dringend benötigter Wohnraum in Form von Geschosswohnungsbauten bereitgestellt werden.

Da der Flächennutzungsplan die vorgesehene Fläche gegenwärtig noch als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Herz-Kreislauf-Klinik“ darstellt, ist die aus zwei Teilbereichen bestehende 9. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans im zweistufigen Regelverfahren erforderlich, um anschließend den Bebauungsplan aus diesem entwickeln zu können. Zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Waldkirch wird der Bebauungsplan „Ehemalige Herz-Kreislauf-Klinik“ mit Umweltprüfung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Parallelverfahren aufgestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Ehemalige Herz-Kreislauf-Klinik“ werden dabei vorrangig folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Reduzierung des wohnbaulichen Siedlungsdrucks der Stadt Waldkirch
- Realisierung von verdichteten und flächensparenden Strukturen bei gleichzeitig hoher Wohn- und Freiraumqualität
- Schaffung von flexiblen Wohnstrukturen für alle Generationen
- ökonomische Erschließung und Verkehrsminimierung im Quartiersinneren
- Berücksichtigung von Fußwegeverbindungen
- Teilweiser Abbruch bzw. optische Aufwertung ortsbildschädlicher Gebäudesubstanz und Einbindung der Neubebauung in das Landschaftsgefüge
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung
- Berücksichtigung des Integrierten Klimaschutzkonzepts

## 1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Der ca. 3,1 ha große Teilbereich „Ehemalige Herz-Kreislauf-Klinik“ befindet sich im Osten der Kernstadt. Im Norden verläuft die Kandelstraße, im Osten befinden sich die L186 und der Park am Seerosenteich, im Süden und Westen schließen unmittelbar der Kandel sowie die Bebauungen des Wohngebietes „Flotz- und Wisserswand“ an. Das Gelände steigt von Norden nach Süden sukzessive an. Der Teilbereich „Nördliche Flotzebene“ (ca. 2,83 ha) ist nördlich des Teilbereiches „Ehemalige Herz-Kreislauf-Klinik“ gelegen und wird insbesondere umschlossen von der B294 im Nordwesten und der L186 im Nordosten. Südlich bzw. südwestlich dessen befinden sich Landwirtschaftsflächen.

Aus den unter 2.2 erläuterten Gründen, sind zwei Teilbereiche von der 9. Punktuellen FNP-Änderung tangiert. Diese werden aus plangraphischen Gründen zu einem Geltungsbereich zusammengefasst.



Abb. 1: Lage des Plangebiets im Katasterauszug, Quelle: LGL, FSP (genordet, ohne Maßstab)



Abb. 2: Lage des Plangebiets im Luftbild, Quelle: LUBW (genordet, ohne Maßstab)

### 1.3 Verfahrensart und -ablauf

#### 1.3.1 Verfahrensart

Die 9. Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans wird als zweistufiges Regelverfahren, bestehend aus der Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und der Veröffentlichung (Offenlage) gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB, durchgeführt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB erfolgt obligatorisch. Parallel wird der Bebauungsplan „Ehemalige Herz-Kreislauf-Klinik“ aufgestellt.

### **1.3.2 Verfahrensablauf**

29.01.2025

Der Gemeinderat der Stadt Waldkirch:

- empfiehlt der VVG Waldkirch, Gutach i. Br. und Simonswald die Durchführung der 9. Punktuellen Flächennutzungsplanänderung

30.07.2025

Der Gemeinderat der Stadt Waldkirch:

- billigt den Vorentwurf der 9. Punktuellen Flächennutzungsplanänderung
- beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB  
(Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange)

Schreiben vom  
06.08.2025 mit Frist  
bis zum 19.09.2025

Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

08.08.2025 bis  
19.09.2025

Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Der gemeinsame Ausschuss der VVG:

- fasst den Aufstellungsbeschluss zur 9. Punktuellen Flächennutzungsplanänderung
- behandelt die eingegangenen Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung
- billigt den Entwurf der 9. Punktuellen Flächennutzungsplanänderung
- beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 (2) BauGB  
(Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange)

Schreiben vom  
\_\_\_\_ mit Frist  
bis zum \_\_\_\_

Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

\_\_\_\_ bis  
\_\_\_\_  
\_\_\_\_

Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB  
(Beteiligung der Öffentlichkeit)

Der gemeinsame Ausschuss der VVG:

- behandelt die eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage
- fasst den Feststellungsbeschluss zur 9. Punktuellen Flächennutzungsplanänderung

## **2 GEGENSTAND DER 9. PUNKTUELLEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG**

### **2.1 Allgemeines zum Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Waldkirch, Gutach im Breisgau und Simonswald wurde seitens des Landratsamtes Emmendingen am 09.08.2001 genehmigt. Bisher wurde dieser 8 punktuellen Änderungen unterzogen. Gegenwärtig wird die 10. Punktuelle Änderung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Buchholzer Kreisel“ (Waldkirch-Buchholz) vorbereitet. Da davon auszugehen ist, dass das hiesige Verfahren zügiger zum Abschluss kommt als das früher eingeleitete Verfahren zum Buchholzer Kreisel, ist von der 9. Änderung die Rede.

In der Vergangenheit wurde bereits eine 9. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Mattenhof“ in der Gemeinde Simonswald begonnen. Da dieses Projekt nicht weiterverfolgt wird, wird die Nummer der 9. Änderung des Flächennutzungsplans neu vergeben.

### **2.2 Aktuelle Darstellung und erforderlicher Wohnbauflächenbedarfsnachweis**

Im südlichen Teilbereich „Ehemalige Herz-Kreislauf-Klinik“ stellt der Flächennutzungsplan eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Herz-Kreislauf-Klinik“ dar. Insofern kann der insbesondere zu Wohnzwecken dienende Bebauungsplan „Ehemalige Herz-Kreislauf-Klinik“ nicht aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Um neue Wohnbauflächen im FNP ausweisen zu können, ist der Bedarf entsprechend nachzuweisen. Hierzu sind alle noch vorhandenen Wohnbauflächen - ganz gleich, ob tatsächlich entwickelbar oder nicht - anzurechnen. In der Folge kann nicht im Bereich der ehemaligen Herz-Kreislauf-Klinik eine neue Wohnbaufläche ausgewiesen werden, ohne vorher die anderen Wohnbauflächen beansprucht zu haben. Aus diesem Grund werden im Rahmen der 9. Punktuellen Flächennutzungsplanänderung rechnerisch keine neuen Wohnbauflächen ausgewiesen. Es findet lediglich eine Flächenverlagerung statt, wobei die nördliche Wohnbaufläche der Flotzebene in den Bereich der ehemaligen Herz-Kreislauf-Klinik verschoben wird. Der nördliche Bereich der Flotzebene wird künftig gemäß der tatsächlichen Nutzung wieder als Landwirtschaftsfläche dargestellt.

Ein dezidierter Bedarfsnachweis, der aufgrund diverser noch verfügbarer Flächen ohnehin nicht hätte erbracht werden können, wird somit nicht erforderlich.



Abb. 3: aktuell wirksamer Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereichs (grün)  
Quelle: INGRADA WebGIS der Stadt Waldkirch (genordet, ohne Maßstab)

### 2.3 Geplante Darstellung

Künftig soll der Bereich der ehemaligen Herz-Kreislauf-Klinik zweckentsprechend überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt werden. Der südlich bzw. südöstlich angrenzende Teil ist derzeit ebenfalls als Sonderbau- bzw. in einem sehr kleinen Teilbereich als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen (Abb. 3) und wird künftig der Realität entsprechend als Waldfläche dargestellt.

Im Westen des Teilbereichs „Ehemalige Herz-Kreislauf-Klinik“ reicht die Darstellung der Sonderbaufläche „Herz-Kreislauf-Klinik“ über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus. Dass dieser kleine Bereich nun als Landwirtschaftsfläche dargestellt werden soll, ist als Randkorrektur zu verstehen (Abb. 4: beige Fläche im südlichen Teilbereich, ca. 0,1 ha).

Der Umgriff des Teilbereichs „Nördliche Flotzebene“ entspricht aufgrund der erforderlichen Verschiebung der Größe der neuen Wohnbaufläche im Teilbereich „Ehemalige Herz-Kreislauf-Klinik“. Im Rahmen der 9. Punktuellen Flächennutzungsplanänderung wird dieser wieder der Landwirtschaft zugeführt (in Abb. 4: vollständiger nördlicher Teilbereich, ca. 2,52 ha).

Aus plangraphischen Gründen wird der Geltungsbereich westlich des Teilbereichs „Nördliche Flotzebene“ erweitert, um die Plangraphik der geplanten Wohnbaufläche schließen zu können. Zudem wird zwischen den beiden Teilbereichen die Straßenverkehrsfläche aufgenommen, um einen zusammenhängenden Geltungsbereich erstellen zu können. An der Darstellung und Größe der Straßenverkehrsfläche wird keine Änderung vorgenommen.

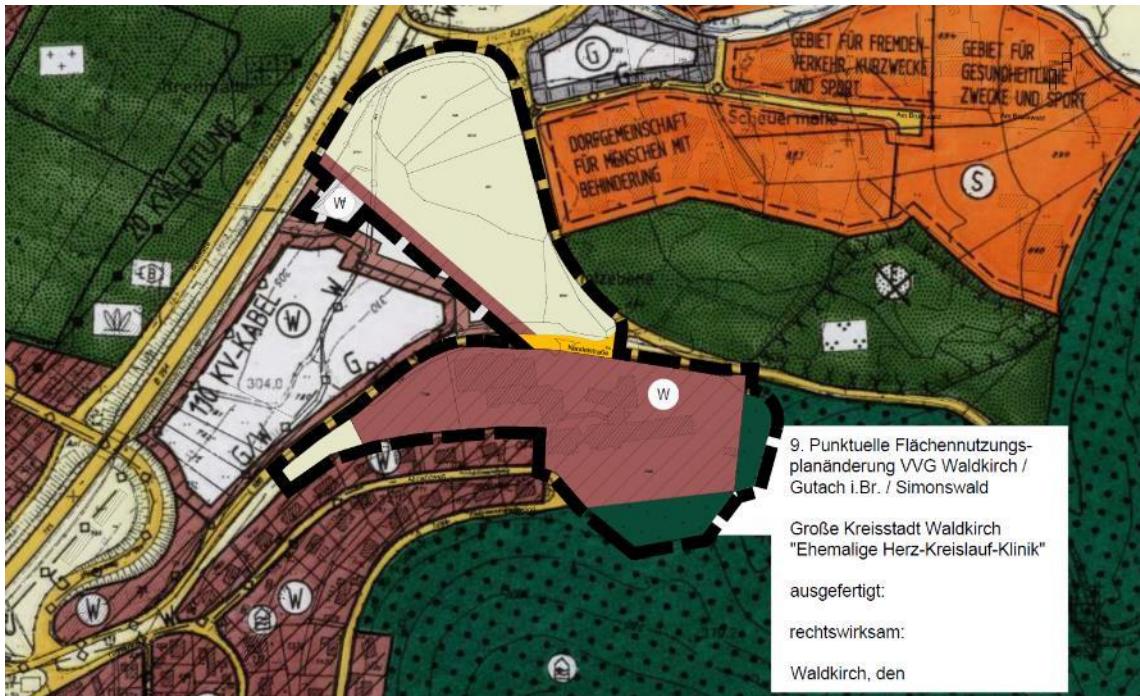


Abb. 4: Flächennutzungsplan mit der 9. punktuellen Änderung, Quelle: FSP (geordnet, ohne Maßstab)

### 3 STANDORTWAHL

Ziel der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans ist die Umnutzung der ehemaligen Herz-Kreislauf-Klinik. Daher ist der Standort im Grunde genommen vorgegeben. Zudem liegen durch die bestehende Bebauung keine umweltrelevanten Restriktionen, wie Biotope, Schutzgebiete und Streuobstbestände, vor.

Aus den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans betrachtet, ist es das langfristige Ziel notwendige Siedlungserweiterungen in Waldkirch entlang der Bundesstraße B294 zu vollziehen, darunter die geplanten Wohnbauflächen zwischen Klinikgelände und der Bundesstraße. Da das Klinikareal aus seiner Nutzung gefallen ist und als Gesundheitsstandort nicht weiter benötigt wird, ist eine Umnutzung zum Wohnquartier an dieser Stelle im Stadtgebiet die konsequente Fortführung des übergeordneten Entwicklungsziels.

Darüber hinaus können durch den Neubau von Wohngebäuden auf einer bereits versiegelten Fläche wichtige Bodenressourcen im Außenbereich geschont werden. Dies betrifft unter anderem die angrenzenden geplanten Wohnbauflächen, die für die Siedlungserweiterung weiterhin zurückgestellt werden können und mit dem Teilbereich „Nördliche Flotzebene“ durch die Darstellung als landwirtschaftliche Fläche sogar langfristig einer Bebauung entzogen wird.

Unter den genannten Punkten wird an der Wohnbebauung auf dem ehemaligen Klinikgelände festgehalten und der Flächennutzungsplan von einer Sonderbaufläche hin zu einer Wohnbaufläche geändert.

### 4 UMWELTBERICHT

Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (Umweltbericht) sowie eine artenschutzrechtliche Untersuchung erfolgt obligatorisch auf der Ebene des Bebauungsplans durch das Büro für Landschaftsplanung Zurmöhle aus Waldkirch.

## 5 REGIONALPLANUNG

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung sowie der Landes- und Regionalplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für Kommunen die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung bzw. Aufstellung von Bauleitplänen.

Der Änderungsbereich ist im Regionalplan im nördlichen Teilbereich ohne Signatur versehen. Der südliche Teilbereich (Klinik-Areal) wird als Siedlungsfläche Bestand – Wohn- und Mischgebiet dargestellt. Damit kann die geplante Wohnbaufläche aus den Zielen des Regionalplans entwickelt werden. Regionale Grünzüge und Grünzäsuren sind von der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans nicht betroffen.



Abb. 5: Regionalplan mit der 9. punktuellen Änderung  
Quelle: Verband Region Südlicher Oberrhein (genordet, ohne Maßstab)

## 6 STÄDTEBAULICHE DATEN

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 6,02 ha und wird unterschiedlich dargestellt:

	FNP wirksam	9. FNPÄ	Bilanz
Sonderbaufläche	2,94 ha	0,00 ha	- 2,94 ha
Wohnbaufläche	2,84 ha	2,84 ha	+ 0,00 ha
Landwirtschaftliche Fläche	0,15 ha	2,63 ha	+2,48 ha
Waldfläche	0,00 ha	0,46 ha	+ 0,46 ha
Straßenverkehrsfläche	0,09 ha	0,09 ha	0,00 ha
<b>Geltungsbereich</b>	<b>6,02 ha</b>	<b>6,02 ha</b>	

## 7 KOSTEN

Der Stadt Waldkirch fallen für die 9. Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans „Ehemalige Herz-Kreislauf-Klinik“ über den üblichen Verwaltungsaufwand hinaus keine externen Kosten an. Durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Projektentwickler werden alle Kosten, einschließlich anfallender Gutachterkosten, vom Projektentwickler getragen.

Große Kreisstadt Waldkirch, den

(Siegel)

**Michael Schmieder**  
Vorsitzender der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft  
Waldkirch · Gutach · Simonswald

### Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes mit den textlichen Bestandteilen unter Beachtung des Verfahrens nach dem BauGB mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des gemeinsamen Ausschusses der VVG Waldkirch, Gutach i. Br. und Simonswald übereinstimmen.

Große Kreisstadt Waldkirch, den

(Siegel)

**Michael Schmieder**

Vorsitzender der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft  
Waldkirch · Gutach · Simonswald

### Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass die Genehmigung der 9. Punktuellen Flächennutzungsplanänderung öffentlich bekannt gemacht worden ist. Der Tag der Bekanntmachung im Elztäler Wochenbericht bzw. des Aushangs am Rathaus war der \_\_\_\_\_. Der Tag des Inkrafttretens ist somit der \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_.

Große Kreisstadt Waldkirch, den

(Siegel)

**Michael Schmieder**

Vorsitzender der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft  
Waldkirch · Gutach · Simonswald

**fsp.stadtplanung**

Fahl Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Tel 0761/36875 0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

**Verfasser:**

**fsp.stadtplanung mit Sören Radigk**

Stadt Waldkirch | Dezernat IV - Planen, Bauen und Umwelt | Abt. Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr